



Julianaweg 1, 3253 BL Ouddorp

Vraagprijs € 1.250.000,- k.k.

Tanis & Akershoek Makelaardij
Tel: 088-4969300
E-mail: info@tanisakershoek.nl
www.tanisakershoek.nl



Omschrijving

Heeft u altijd al gedroomd van een energiezuinig, vrijstaande woning midden in de natuur?

Dan is dit fantastische object gelegen op een perceel van 4560 m² eigen grond tussen de beschermde zandwallen met poel en waterpartij misschien wel uw droomplek.

Hier kunt u genieten van de prachtige natuur, met reeën, egels en hazen die regelmatig voorbij komen.

De ligging van deze woning is ideaal, op korte afstand van het uitgestrekte Noordzeestrand en op loop- of fietsafstand van de dorpskern van Ouddorp met al zijn voorzieningen.

De sfeervolle vrijstaande woning is levensloopbestendig dankzij de slaap- en badkamer op de begane grond. Het oorspronkelijke huis dateert uit 1900 en is in de jaren 1964, 1995 en 2000 degelijk verbouwd en vergroot.

In 2014 is er een volledig geïsoleerde schuur gebouwd, die voorzien is van vloerverwarming en aansluitingen voor een badkamer en keuken. Hierdoor kan er eenvoudig een prachtig gastenverblijf of werk-/hobbyruimte gerealiseerd worden.

Kortom, dit is een unieke kans om energiezuinig en comfortabel te wonen te midden van de natuur, met alle voorzieningen binnen handbereik.

INDELING

BEGANE GROND

Via de entreehal betreedt u de woning. Deze is voorzien van een terracotta plavuizen vloer, meterkast en een vaste trapopgang naar de slaapverdieping.

De aan de voorzijde gelegen slaapkamer heeft recentelijk een update gehad, geïsoleerd en heeft een plavuizen vloer. De naastgelegen badkamer is gerealiseerd in 2017 en maakt het object levensloopbestendig. Deze is modern uitgevoerd met een wit en antraciet betegeling, elektrische vloerverwarming en van alle gemakken voorzien waaronder een praktische inloofdouche, wastafelmeubel, designradiator en separaat afsluitbare toiletruimte.

Vanuit de hal komt u in de woonkeuken, landelijk, handgemaakt door Harry Westhoeve, in 2018. Een hoekopstelling met authentiek groene kastfronten en diverse inbouwapparatuur waaronder een afzuigkap, inductie kookplaat, stoomoven, vaatwasmachine, koelkast en quooker.

De vloerverwarming onder de antraciet plavuizen zorgen voor een aangenaam klimaat.

Vanuit de woonkeuken komt u in de tuingerichte royale woonkamer. Deze ruimte is geheel voorzien van massief eiken houten vloerdelen. De trapkast biedt voldoende opbergmogelijkheden en is voorzien van de unit voor de vloerverwarming.

De vele raampartijen geven een prachtige uitzicht op de natuurtuin. Via de dubbele tuindeuren komt u op het terras waar u optimaal kunt genieten. Dit is vakantie vieren in eigen huis!

Vanuit de woonkamer is de bijkeuken bereikbaar. Dit betreft een praktische ruimte waar de warmtepomp (2019), mechanische ventilatie unit en het witgoed is opgesteld.

De bijkeuken doet tevens dienst als achterportaal.

Tanis & Akershoek Makelaardij

Tel: 088-4969300

E-mail: info@tanisakershoek.nl

www.tanisakershoek.nl





1E VERDIEPING

Wanneer u de vaste trapopgang vanuit de entreehal beklimt, komt u op een ruime overloop, recentelijk voorzien van nieuwe vloerbedekking en wastafelmeubel. De royale dakkapel zorgt voor veel natuurlijk licht en biedt u een waanzinnig zicht op de prachtige natuurtuin. Deze lichte ruimte is ideaal voor bijvoorbeeld een leeshoek of een speelruimte voor de kinderen.

De overloop biedt ook toegang tot een handige vaste bergruimte, perfect voor het opbergen van spullen die u niet dagelijks nodig heeft. Daarnaast vindt u op deze verdieping een toiletruimte met een wandcloset en fonteintje, waardoor het gemak van een extra toilet altijd binnen handbereik is.

De eerste slaapkamer aan de noordkant van de woning is voorzien van een praktische schuifkastenwand en vaste kasten, waardoor er voldoende opbergruimte is voor kleding en andere spullen. De tweede slaapkamer beschikt over een vaste kast en dakkapel die zorgt voor een heerlijk lichte en luchtige ruimte.

Aan de achterzijde van de woning bevindt zich de derde slaapkamer, met uitzicht op de tuin. Deze kamer is voorzien van een dakvenster en twee handige schuifkasten voor extra opbergruimte.

TUIN EN BIJGEBOUWEN

Aan de voorzijde van de woning is een ruime oprit te vinden waar meerdere auto's geparkeerd kunnen worden.

Aan de zij- en achterzijde van de woning bevindt zich een prachtige natuurtuin. De tuin is omgeven door zandwallen en is een waar paradijs voor natuurliefhebbers. Rondom is een degelijk hekwerk geplaatst waardoor u uw huisdieren heerlijk vrij kunt laten rondlopen.

In de tuin zijn diverse elementen te vinden, zoals een sfeervolle waterpartij, bloeiende brem en orchideeën. Daarnaast staan er verschillende fruitbomen, waaronder pruimen-, appel-, walnoot- en kersenbomen. De diversiteit aan bomen zorgt voor een kleurrijke en vruchtbare omgeving.

De natuurtuin biedt een oase van rust en is een plek waar men zich kan ontspannen en genieten van al het moois dat de natuur te bieden heeft. Het is een ideale plek om te wandelen, te mijmeren of gewoonweg te genieten van de rustgevende sfeer.

De tuin vormt een ware aanvulling op de woning en zorgt voor een prachtige omgeving om in te vertoeven.

In 2014 is een royale schuur gerealiseerd, geheel in stijl met gepotdekselde zwarte geveldelen, welke in 2019 is uitgebreid met de aanbouw van een sfeervolle veranda.

Deze volledig geïsoleerde ruimte met eigen groepenkast, ook voor de laadmogelijkheid voor de elektrische autorijder, is door de voorbereidingen met o.a. een 5-groeps vloerverwarming en aansluitingen ten behoeve van een keuken en badkamer alsmede een zolderruimte een ideaal object om een gastenverblijf te realiseren.



ALGEMENE KENMERKEN

- oorspronkelijk bouwjaar circa 1900. In 1964, 1995, 2000 degelijk verbouwd en vergroot;
- volledig geïsoleerde schuur met voorzieningen waardoor mogelijkheden voor gastenverblijf of realiseren van werkruimte aan huis;
- gelegen op 4560 m2 eigen grond tussen de (beschermd) zandwallen nabij het Noordzeestrand en de dorpskern;
- energiezuinig object (gasvrij) door de aanwezigheid van 20 zonnepanelen op de schuur en warmtepompinstallatie;
- goed geïsoleerde object: energielabel A;
- waterontharder installatie aanwezig;
- hardhouten ramen en kozijnen met dubbele beglazing;
- deels voorzien van elektrische screens;
- airconditioning op slaapkamer aanwezig;
- mogelijkheid tot realiseren (hout)kachel / openhaard in woonkamer;
- verwarming en warmwater middels warmtepomp. Quooker aanwezig in keuken;
- keuken en badkamer zijn voorzien van vloerverwarming;
- oplevering: in overleg.

OVERIGE BEPALINGEN VAN TOEPASSING

De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

Kenmerken

Vraagprijs	: € 1.250.000,00
Soort	: Woonhuis
Type woning	: Vrijstaande woning
Aantal kamers	: 5 kamers waarvan 4 slaapkamer(s)
Inhoud woning	: 619 m ³
Perceel oppervlakte	: 4.560 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	: 148 m ²
Soort woning	: Landhuis
Bouwjaar	: 1900
Ligging	: Aan rustige weg, vrij uitzicht, beschutte ligging, landelijk gelegen
Tuin	: Tuin rondom
Hoofdtuin	: Tuin rondom
Garage	: Vrijstaand hout, parkeerplaats
Energie label	: A
Verwarming	: Mogelijkheid voor open haard, Vloerverwarming gedeeltelijk, Warmtepomp
Isolatie	: Dakisolatie, Muurisolatie, Vloerisolatie, Dubbel glas
Voorzieningen	: TV kabel, Buitenzonwering, Airconditioning, Zonnecollectoren, Rookkanaal, Dakraam, Zonnepanelen

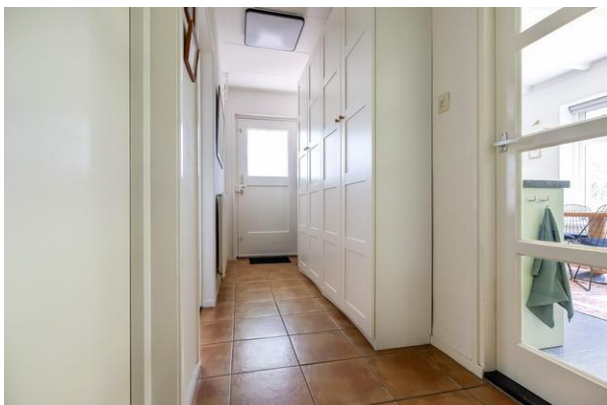
Locatie

Julianaweg 1
3253 BL OUDDORP



Tanis & Akershoek Makelaardij
Tel: 088-4969300
E-mail: info@tanisakershoek.nl
www.tanisakershoek.nl

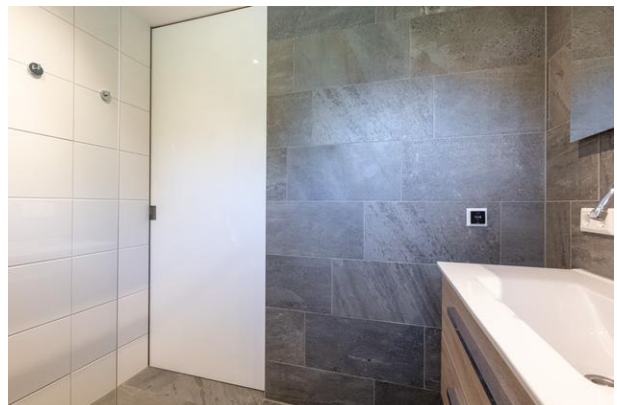
Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



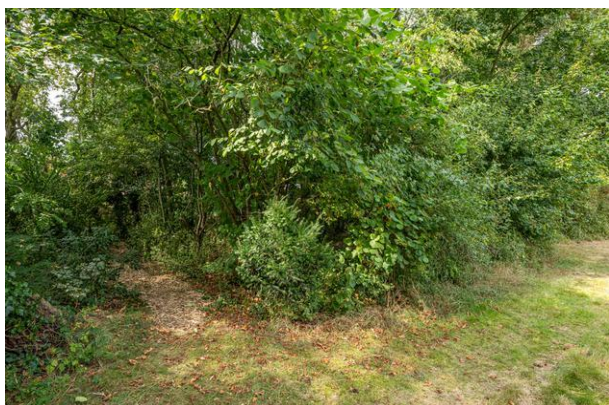
Foto's



Foto's



Foto's



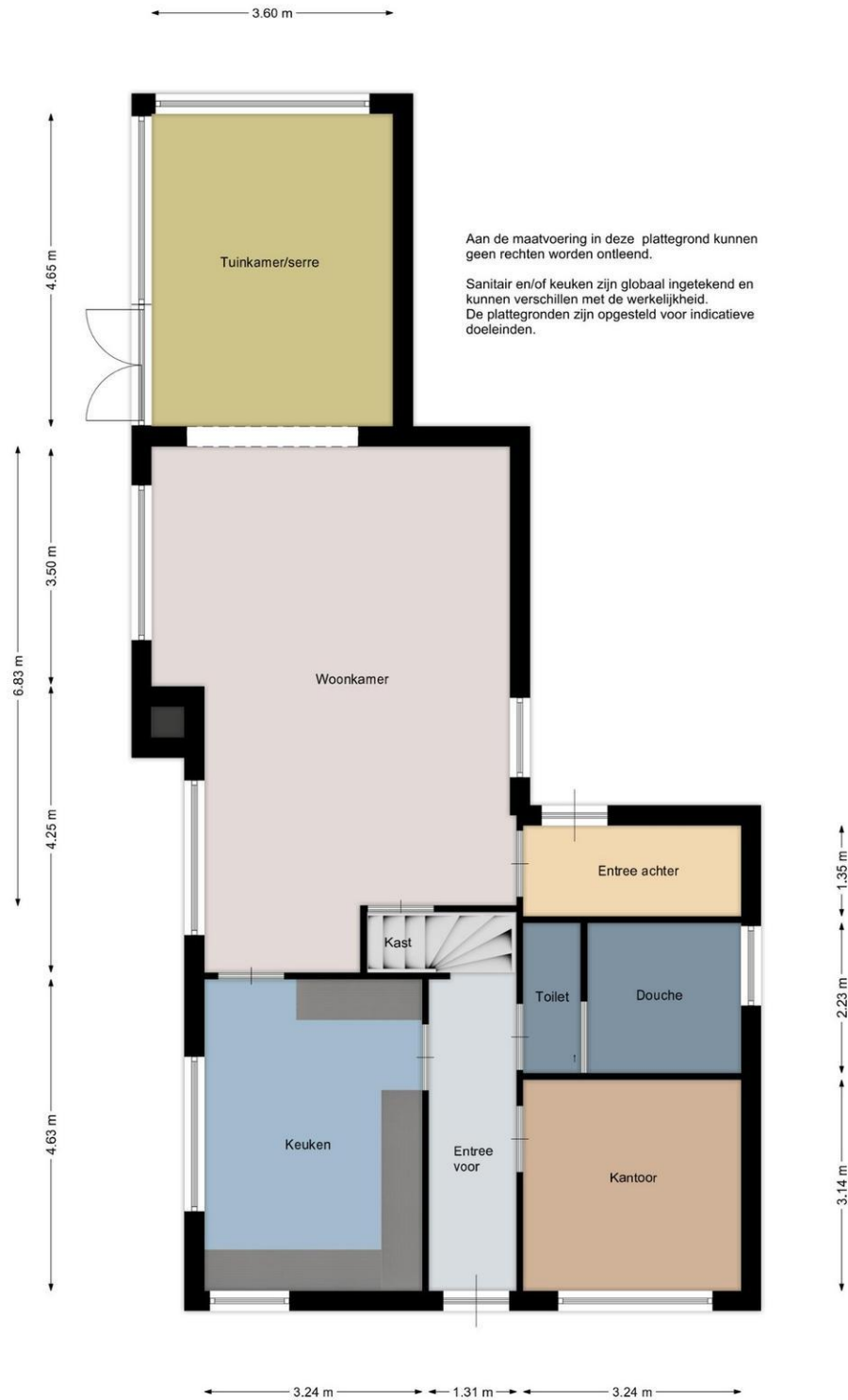
Foto's



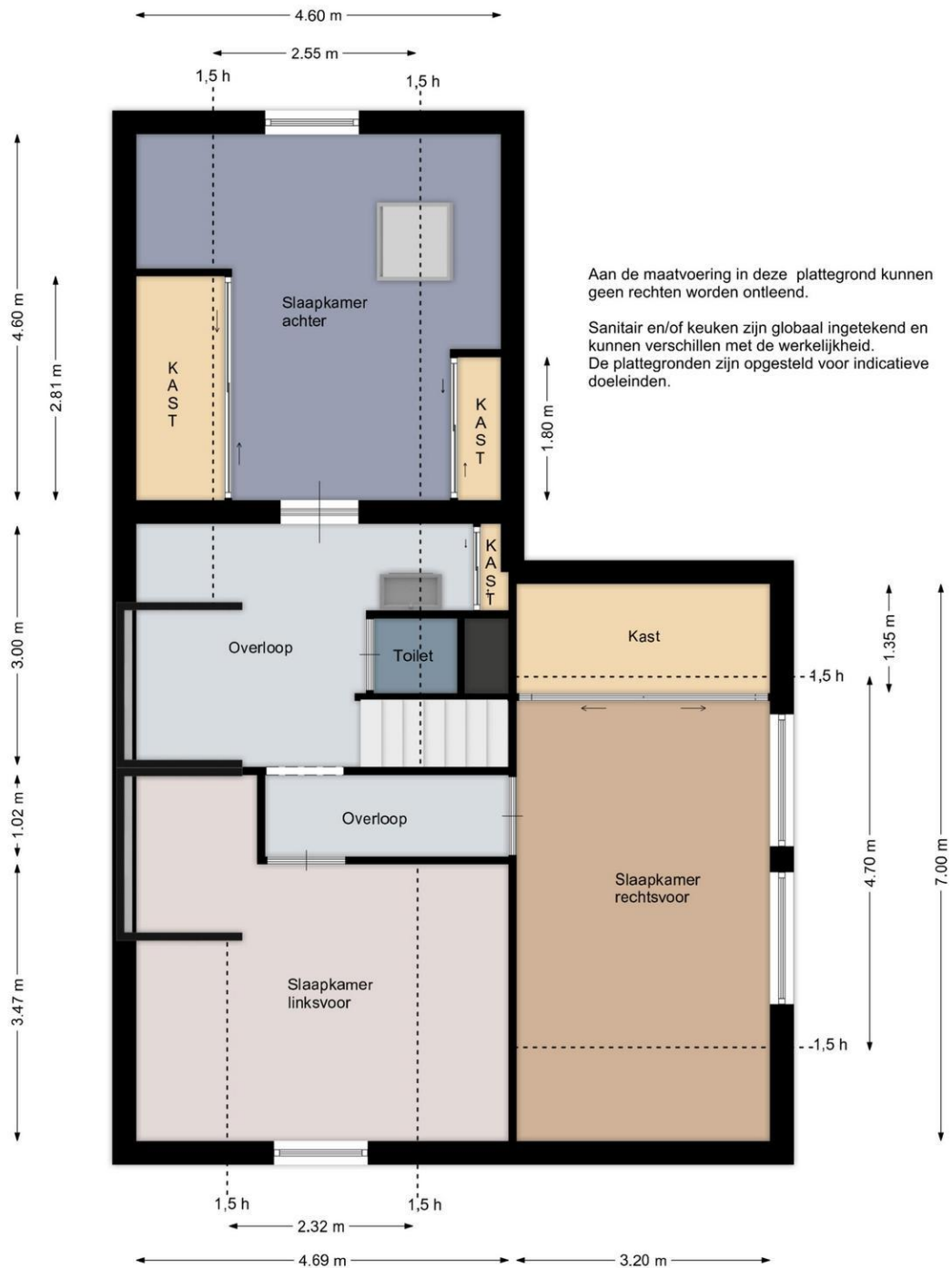
Foto's



Plattegrond



Plattegrond



Deze informatie is met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Er wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief. Van toepassing zijn de NVM voorwaarden.